



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 011 904
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Gøran Horvei
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3	14 819 374	12 849 884
Sum inntekter		14 762 018	12 793 185
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 387 347	1 367 104
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	49 461	49 461
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11, 12,13	7 526 128	8 275 998
Sum kostnader		8 962 936	9 692 563
Driftsresultat		5 856 438	3 157 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 759	929
Sum finansinntekter		15 759	929
Annen rentekostnad		1 869 050	1 343 844
Sum finanskostnader		1 869 050	1 343 844
Netto finans		1 853 291	1 342 915
Ordinært resultat før skattekostnad		4 003 147	1 814 406
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 003 147	1 814 406
Årsresultat		4 003 147	1 814 406
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 003 147	1 814 406
Sum overføringer og disponeringer		4 003 147	1 814 406



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	14 922 146	14 922 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	63 386	112 847
Sum varige driftsmidler		14 985 532	15 034 993
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	14	5 850	5 850
Sum finansielle anleggsmidler		5 850	5 850
Sum anleggsmidler		14 991 382	15 040 843
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 859	85 594
Andre fordringer	15	597 555	528 516
Sum fordringer		603 414	614 110
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 367 871	1 201 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 367 871	1 201 097
Sum omløpsmidler		2 971 285	1 815 207
SUM EIENDELER		17 962 667	16 856 050

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		28 300	28 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-61 288 002	-65 291 149
Sum opptjent egenkapital		-61 316 302	-65 319 449
Sum egenkapital	16	-61 288 002	-65 291 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	75 220 140	78 200 829
Øvrig langsiktig gjeld	17	2 290 745	2 348 101
Sum annen langsiktig gjeld		77 510 885	80 548 930
Sum langsiktig gjeld		77 510 885	80 548 930
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		929 057	698 517
Skyldige offentlige avgifter		158 611	62 891
Annen kortsiktig gjeld	18	652 116	836 861
Sum kortsiktig gjeld		1 739 784	1 598 269
Sum gjeld		79 250 669	82 147 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 962 667	16 856 050
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	19	77 510 885	80 548 930



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472461

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 011 904
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Gøran Horvei
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 950 011 904
BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3	14 819 374	12 849 884
Sum inntekter		14 762 018	12 793 185
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 387 347	1 367 104
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	49 461	49 461
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	7 526 128	8 275 998
Sum kostnader		8 962 936	9 692 563
Driftsresultat		5 856 438	3 157 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 759	929
Sum finansinntekter		15 759	929
Annen rentekostnad		1 869 050	1 343 844
Sum finanskostnader		1 869 050	1 343 844
Netto finans		1 853 291	1 342 915
Ordinært resultat før skattekostnad		4 003 147	1 814 406
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 003 147	1 814 406
Årsresultat		4 003 147	1 814 406
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 003 147	1 814 406
Sum overføringer og disponeringer		4 003 147	1 814 406



Organisasjonsnr: 950 011 904
BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	14 922 146	14 922 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	63 386	112 847
Sum varige driftsmidler		14 985 532	15 034 993

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	14	5 850	5 850
Sum finansielle anleggsmidler		5 850	5 850

Sum anleggsmidler		14 991 382	15 040 843
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		5 859	85 594
Andre fordringer	15	597 555	528 516
Sum fordringer		603 414	614 110

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 367 871	1 201 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 367 871	1 201 097

Sum omløpsmidler		2 971 285	1 815 207
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		17 962 667	16 856 050
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		28 300	28 300

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-61 288 002	-65 291 149
-------------------	--	-------------	-------------



Sum opptjent egenkapital		-61 316 302	-65 319 449
Sum egenkapital	16	-61 288 002	-65 291 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17	75 220 140	78 200 829
Øvrig langsiktig gjeld	17	2 290 745	2 348 101
Sum annen langsiktig gjeld		77 510 885	80 548 930
Sum langsiktig gjeld		77 510 885	80 548 930
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		929 057	698 517
Skyldige offentlige avgifter		158 611	62 891
Annen kortsiktig gjeld	18	652 116	836 861
Sum kortsiktig gjeld		1 739 784	1 598 269
Sum gjeld		79 250 669	82 147 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 962 667	16 856 050
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	19	77 510 885	80 548 930



Organisasjonsnr: 950 011 904
BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
1.24

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	216 938	1 647 271
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	4 003 147	1 814 406
Tilbakeføring av avskrivning	49 461	49 461
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 980 689	-3 747 299
Endringer i andre langsiktige poster	-57 356	453 098
B. Årets endring disponible midler	1 014 563	-1 430 333
C. Disponible midler	1 231 501	216 938
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	5 859	85 594
Mellomregning finansieringsforetak	33 672	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	547 526	512 855
Andre forskuddsbet. kostnader	16 357	15 661
Bank IN betalinger	0	45
Driftskonto	2 162 500	1 001 002
Andre bankinnskudd	89 774	168 819
Bankinnskudd skattetrekk	115 598	31 231
Leverandører	-929 057	-694 085
Kunderemittering	0	-4 432
Skattetrekk ansatte	-115 598	-31 231
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 050	-19 825
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-14 963	-11 835
Påløpne renter langsiktig gjeld	-15 209	-7 505
Mellomregning finansieringsforetak	0	-81 050
IN konto betalinger	0	-45
Påløpte energikostnader	-485 626	-583 248
Skyldige feriepenger	-106 118	-83 935
Forskudd / overdekning	-45 163	-81 078
Disponible midler	1 231 501	216 938

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 612 018	12 769 785	12 533 000	15 674 732
Sum leieinntekt		14 612 018	12 769 785	12 533 000	15 674 732
Andre inntekter					
Tilskudd	2	150 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	0	23 400	0	0
Sum annen inntekt		150 000	23 400	0	0
Sum inntekt		14 762 018	12 793 185	12 533 000	15 674 732
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	1 016 347	996 104	893 000	971 300
Styrehonorar	4	371 000	371 000	371 000	371 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	49 461	49 461	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	6	3 300 171	3 309 861	1 750 000	3 612 000
Kostnad eiendom/lokale	7	553 388	567 324	555 000	159 461
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 362 691	1 306 150	1 346 000	1 626 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	28 584	31 112	29 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	12 731	94 894	48 000	48 000
Reparasjon og vedlikehold	11	625 389	1 234 706	367 000	372 000
Revisjonshonorar		13 942	13 516	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		316 875	410 625	411 000	307 000
Andre honorar	12	133 361	105 425	90 000	90 000
Kontorkostnad		42 352	56 421	50 000	47 000
TV/bredbånd		504 041	505 206	523 000	537 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		31 726	74 076	55 000	55 000
Kontingent og gaver		70 200	70 200	70 000	70 000
Forsikring		525 388	484 600	522 000	560 800
Andre kostnader	13	5 289	11 882	10 000	10 000
Sum kostnad		8 962 936	9 692 563	7 104 000	8 881 561
Driftsresultat før IN		5 799 082	3 100 623	5 429 000	6 793 171
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		57 356	56 699	0	0
Driftsresultat etter IN		5 856 438	3 157 322	5 429 000	6 793 171
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 759	929	0	0
Rentekostnad		1 869 050	1 343 844	1 271 000	2 551 000
Netto finansposter		1 853 291	1 342 915	1 271 000	2 551 000
Årsresultat		4 003 147	1 814 406	4 158 000	4 242 171
Overført til/fra annen egenkapital		4 003 147	1 814 406	0	0
SUM OVERFØRINGER		4 003 147	1 814 406	0	0



Balanse 2022 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 525 673	1 525 673
Bygninger	5	12 790 000	12 790 000
Garasjer	5	606 473	606 473
Andre driftsmidler	5	63 386	112 847
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	5 850	5 850
Sum anleggsmidler		14 991 382	15 040 843
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 859	85 594
Andre kortsiktige fordringer	15	33 672	0
Forskuddsbetalte kostnader		563 883	528 516
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 367 871	1 201 097
Sum omløpsmidler		2 971 285	1 815 207
SUM EIENDELER		17 962 667	16 856 050



Balanse 2022 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		28 300	28 300
Sum innskutt egenkapital		28 300	28 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-61 316 302	-65 319 449
Sum opptjent egenkapital		-61 316 302	-65 319 449
Sum egenkapital	16	-61 288 002	-65 291 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17	75 220 140	78 200 829
Borettsinnskudd		932 000	932 000
IN nedbetalt fellesgjeld	17	1 358 745	1 416 101
Sum langsiktig gjeld		77 510 885	80 548 930
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		45 163	81 078
Leverandørgjeld		929 057	698 517
Skyldig off. myndigheter		158 611	62 891
Påløpne renter		15 209	7 505
Annen kortsiktig gjeld	18	591 744	748 278
Sum kortsiktig gjeld		1 739 784	1 598 269
Sum gjeld		79 250 669	82 147 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 962 667	16 856 050
Pantstillelser	19	77 510 885	80 548 930

Sted: _____

Dato: _____

Knut Gøran Horvei
Styreleder

Hildegunn Helle
Styremedlem

Terje Robert Persvang
Styremedlem

Ole Andresen
Styremedlem

Ann-Cathrin Grattum Zalachas
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader,

og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,

og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 440 730	7 706 736
3609 Leie parkering	148 600	146 800
3618 Leietillegg strøm	50 619	68 330
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 864 123	1 212 285
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 004 373	3 316 709
3690 Andre leieinntekter	103 573	318 925
Sum	14 612 018	12 769 785

Konto 3618 er strøm inntekter på el-bil lading.

Konto 3690 gjelder i hovedsak inntekter for leie av basestasjon, samt leie av tomt for garasjene i Årvollgarasjen SA.

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har fått tilskudd på kr 150 000 fra Usbl Bomiljøfond for oppgradering av lekeplass.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3957 Nøkkelsalg	0	23 400
Sum	0	23 400



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	687 972	514 015
5102 Overtid fra lønssystemet	61 708	71 124
5120 Timelønn fra lønssystemet	78 474	90 120
5129 Annen lønn fra lønssystemet	35 000	35 000
5150 Påløpne feriepenger	109 511	85 768
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønssystemet	1 565	1 504
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-5 957	-5 896
5400 Arbeidsgiveravgift	161 290	157 190
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	15 441	12 093
5424 AFP pensjon	15 756	15 499
5600 Gruppelivsforsikring	0	1 504
5635 Yrkesskadeforsikring	0	1 624
5753 Tjenestepensjon OTP	13 720	12 167
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	-162 525	0
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	-125 686	0
5802 Aga grl sykelønn	125 686	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	371 000	371 000
Sum	1 387 347	1 367 104

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,24.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

Note 5 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom	Teknisk anlegg	Tomter	Garasje nr.2	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	387 098	12 790 000	85 363	1 525 673	65 000	104 475
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	387 098	12 790 000	85 363	1 525 673	65 000	104 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	55 959	0	0	100 993
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	387 098	12 790 000	29 404	1 525 673	65 000	3 483
Årets avskrivninger :	0	0	5 691	0	0	20 895
Anskaffelsesår :	1953	1953	2013	1986	2016	2018
Antatt levetid i år :			15			5

	Gressklipper	Infrastruktur El-bil	Ladestasjoner(stk)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	187 500	154 375	114 375
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	187 500	154 375	114 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	187 500	0	83 875
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	154 375	30 500
Årets avskrivninger :	0	0	22 875
Anskaffelsesår :	2007	2019	2019
Antatt levetid i år :	10		5

Borettslaget består av 234 andeler og 7 garasjer.

Tomtens areal er 29 617 kvm. G.nr. 87, b.nr. 7 og 8 i Oslo kommune. Borettslaget eier tomten.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i lf skadeforsikring. Polise nr. SP586930.

Note 6 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	385 017	411 662
6260 Fjernvarme	2 915 154	2 898 199
Sum	3 300 171	3 309 861



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6360 Annet renhold	20 438	23 958
6361 Fast renhold	423 664	400 645
6362 Skadedyrtryddelse	13 403	12 591
6390 Andre driftskostnader	0	3 016
6391 Snømåking/strøing/feieing	42 392	21 946
6392 Containerleie/tømming	44 417	78 816
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 074	26 352
Sum	553 388	567 324

Konto 6360 gjelder renhold av søppelbeholdere og innkjøp av avfallssekker.

Note 8 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	1 362 691	1 306 150
Sum	1 362 691	1 306 150

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	14 970	14 280
6450 Leie parkering	13 614	16 000
6490 Andre leiekostnader	0	832
Sum	28 584	31 112

Konto 6420 gjelder Bevar HMS avtale for 2022 hos Usbl, samt hjemmeside hos Promotion Systems AS, Domeneshop AS og Telenor Norge AS. Konto 6450 er leie av parkering hos Årvollgarasjen 2.

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	1 073	1 094
6540 Inventar	0	7 506
6541 Kontormaskiner	849	18 612
6543 Vaskerianlegg	0	45 056
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 175	10 901
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	8 000
6552 Driftsmateriell	858	3 187
6570 Arbeidstøy	4 777	538
Sum	12 731	94 894



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	14 500
6602 Vedlikehold VVS	74 087	277 922
6603 Vedlikehold elektro	41 968	108 722
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 150	4 292
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	51 901
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	321 919	45 438
6616 Vedlikehold vaskeri	27 164	54 004
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	30 043	7 447
6630 Egenandel forsikring	20 000	54 769
6641 Malerarbeider	4 854	2 363
6643 Glassarbeid/Vindu	1 028	10 401
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	184 268
6646 Mur, betong og grunnarbeid	93 649	0
6648 Vedlikehold dører og porter	5 526	418 680
Sum	625 389	1 234 706

Konto 6602 er reparasjon av lekkasje på muffe, stengeventiler, fyrhus, radiator og kompressorkar.
Konto 6613 gjelder innkjøp av sykkelstativ, demontering og montering av vipphuske, karusel, samt pigging av betong på lekeplassen.
Konto 6646 er utbedring av sprekker på vegger.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 12 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	93 705	93 613
6730 Teknisk honorar	39 656	11 813
Sum	133 361	105 425

Konto 6714 gjelder IN-avtale, godkjenning av bruksoverlating/uteie, godkjenning av nye andelseiere, lønn & godtgjørelse, rådgivning/utsendelser av brev om økning av felleskostnader, samt ekstralønning av lønn.
Konto 6730 er teknisk honorar hos Usbl som gjelder rapport på sprekkdannelser på vegg i leilighet.

Note 13 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	343	1 964
7719 Møter, div. styret	0	3 665
7770 Betalingskostnader	1 693	1 928
7773 Omkostninger innkreving	3 019	4 281
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	233	43
Sum	5 289	11 882



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

Note 14 - Aksjer og andeler

Årvoll kabelnett AS, 234 aksjer a` kr. 25. Bokført verdi kr. 5.850.

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	33 672	0
Sum	33 672	0



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	28 300	0	28 300
Sum innskutt egenkapital	28 300	0	28 300
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-65 319 449	4 003 147	-61 316 302
Sum opptjent egenkapital	-65 319 449	4 003 147	-61 316 302
Sum egenkapital	-65 291 149	4 003 147	-61 288 002

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

Note 17 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12127266822	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12116568592
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2009
Rentesats:	3.69 %	3.69 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	55 000 000	56 167 000
Lånesaldo 01.01:	43 770 549	34 430 280
Avdrag i perioden:	1 487 820	1 492 869
Lånesaldo 31.12:	42 282 729	32 937 411
Saldo 5 år frem i tid:	35 118 153	25 557 357
Andelssaldo 01.01:	431 794	984 308
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	14 677	42 679
Andelssaldo 31.12:	417 116	941 629
Sum pantegjeld for lån:	42 699 845	33 879 040

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116568592	218	145 693	31 761 074
	8	137 268	1 098 144
	1	78 221	78 221
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127266822	221	182 839	40 407 419
	8	172 267	1 378 136
	2	166 587	333 174
	1	163 908	163 908

Lån nr 1211 65 68592. Annuitets lån med flytende rente ble tatt opp i juni 2009 i forbindelse med våtromsprosjektet. IN lån. Lånet nedbetales over 25 år med 4 terminer pr år.

Lån 1211.72.66822 med flytende rente ble tatt opp i 2014 til finansiering av utvendig fasaderehabiliteringen i borettslaget og utskifting av vinduer.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Årvoll Øst

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	485 626	583 248
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	106 118	83 935
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	81 050
2997 IN konto betalinger	0	45
Sum	591 744	748 278

Konto 2937 er strømkostnader på fjernvarme for desember som blir fakturert i januar 2023.

Note 19 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	76 578 885
Innskuddskapital	932 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	77 510 885
Bokført verdi av pantsatt eiendom	14 922 146

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Årvoll Øst.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Årvoll Øst

Styreleder	Knut Gøran Horvei (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Ann-Cathrin Grattum Zalachas (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Hildegunn Helle (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Terje Robert Persvang (sign.)	17.02.2023
Styremedlem	Ole Andresen (sign.)	17.02.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Årvoll Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Årvoll Østs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

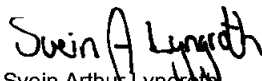
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 27. februar 2023
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor